

Verwaltungsgemeinschaft  
Heidenheim-Nattheim  
Landkreis Heidenheim



# Partielle Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplans 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim

im Bereich „Ziegelstraße“ in Nattheim

Vorentwurf

## Begründung

Stand: 19.10.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	1
2.	BEDARF .....	1
3.	GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN .....	1
4.	EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN.....	2
4.1	Regionalplan .....	2
4.2	Flächennutzungsplan der VG Heidenheim-Nattheim .....	3
5.	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	4
5.1	Zeichnerischer Teil .....	4
5.2	Flächenbilanz .....	5
5.3	Umweltbelange .....	5
5.4	Weitere Belange / Gutachten .....	5

## 1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Im Nattheimer Ortsteil Auernheim soll aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen ein neues Wohngebiet mit 12 Bauplätzen realisiert werden. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Auernheim nördlich und südlich der Ziegelstraße. Dort soll je Straßenseite eine Häuserzeile ermöglicht werden. Der Anschluss an vorhandene Bebauung ist gegeben.

Da sich das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim im Außenbereich befindet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll zunächst der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert werden um die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu ermöglichen.

## 2. Bedarf

Der Bedarf ist aufgrund bestehender konkreter Anfragen nach Wohngrundstücken in Auernheim gegeben. Diesen Anfragen können innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischbauflächen in Auernheim nicht mehr nachgekommen werden, ohne dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Erforderlichkeit der Planung gem. §1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben.

Es wird auch nur die unbedingt notwendige Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Deshalb werden auch weiterhin Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## 3. Geltungsbereich und Verfahren

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelstraße“, dessen Aufstellungsbeschluss bereits gefasst wurde:

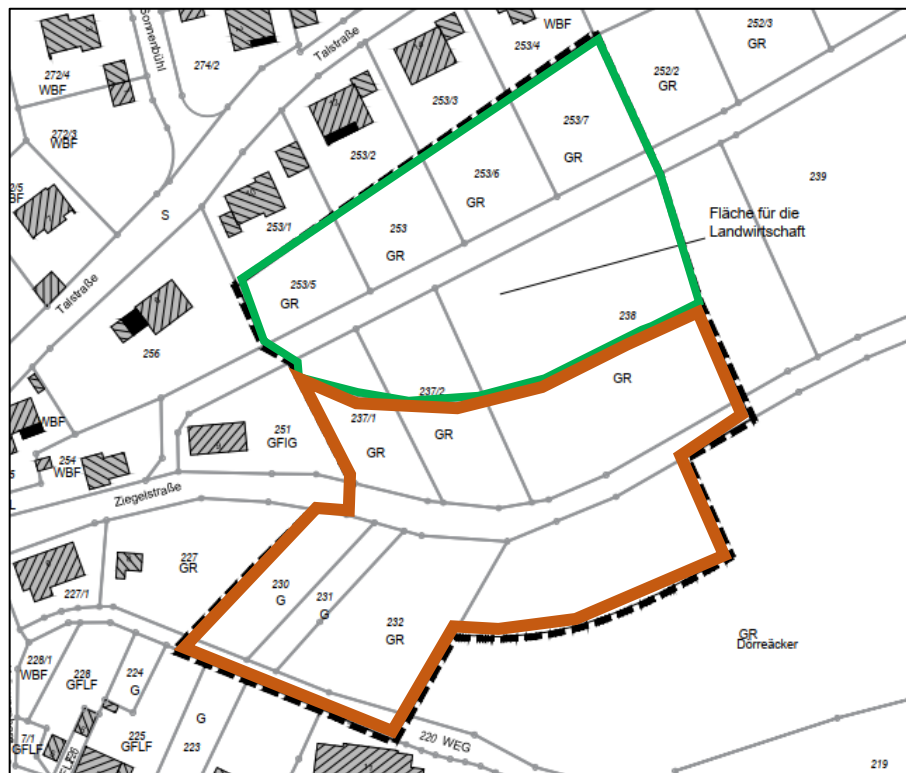


Abb.1: Bebauungsplan „Ziegelstraße“ (Vorläufiger Geltungsbereich)  
Wohnbaufläche rot, Fläche für die Landwirtschaft grün umrandet.

## Verfahren Bebauungsplan „Ziegelstraße“ und Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplans:

Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans „Ziegelstraße“, sowie der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Ziegelstraße“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Nattheim jeweils am 20.07.2023 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Regelverfahren.

## 4. Einfügung in die übergeordneten Planungen

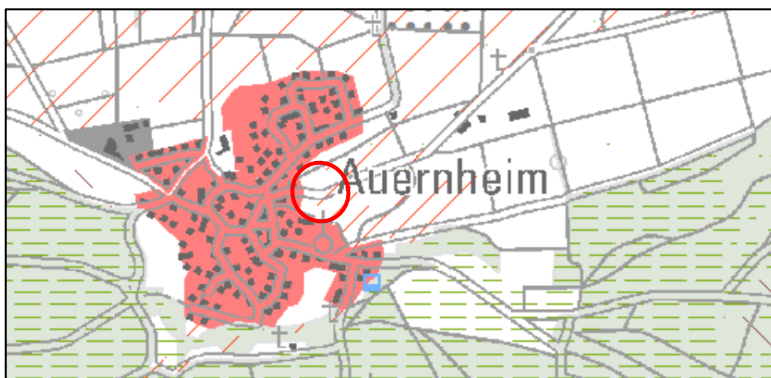
### 4.1 Regionalplan

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung weist der Regionalplan Ostwürttemberg 2010 einen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz aus. Der südliche Bereich ist als „weiße Fläche“ dargestellt. Weitere regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs bleibt jedoch (bis auf eine Häuserzeile) weiterhin als „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten. Dieser Bereich wird in der Flächennutzungsplanänderung auch so gewidmet. In der späteren Bebauungsplanung werden diese Flächen ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Auszug Regionalplan 2010)

Die Raumnutzungskarte des Entwurfs vom 22.07.2022 der Regionalplanfortschreibung stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gänzlich als „weiße“ Fläche dar. Jedoch werden durch die Planung Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege tangiert.

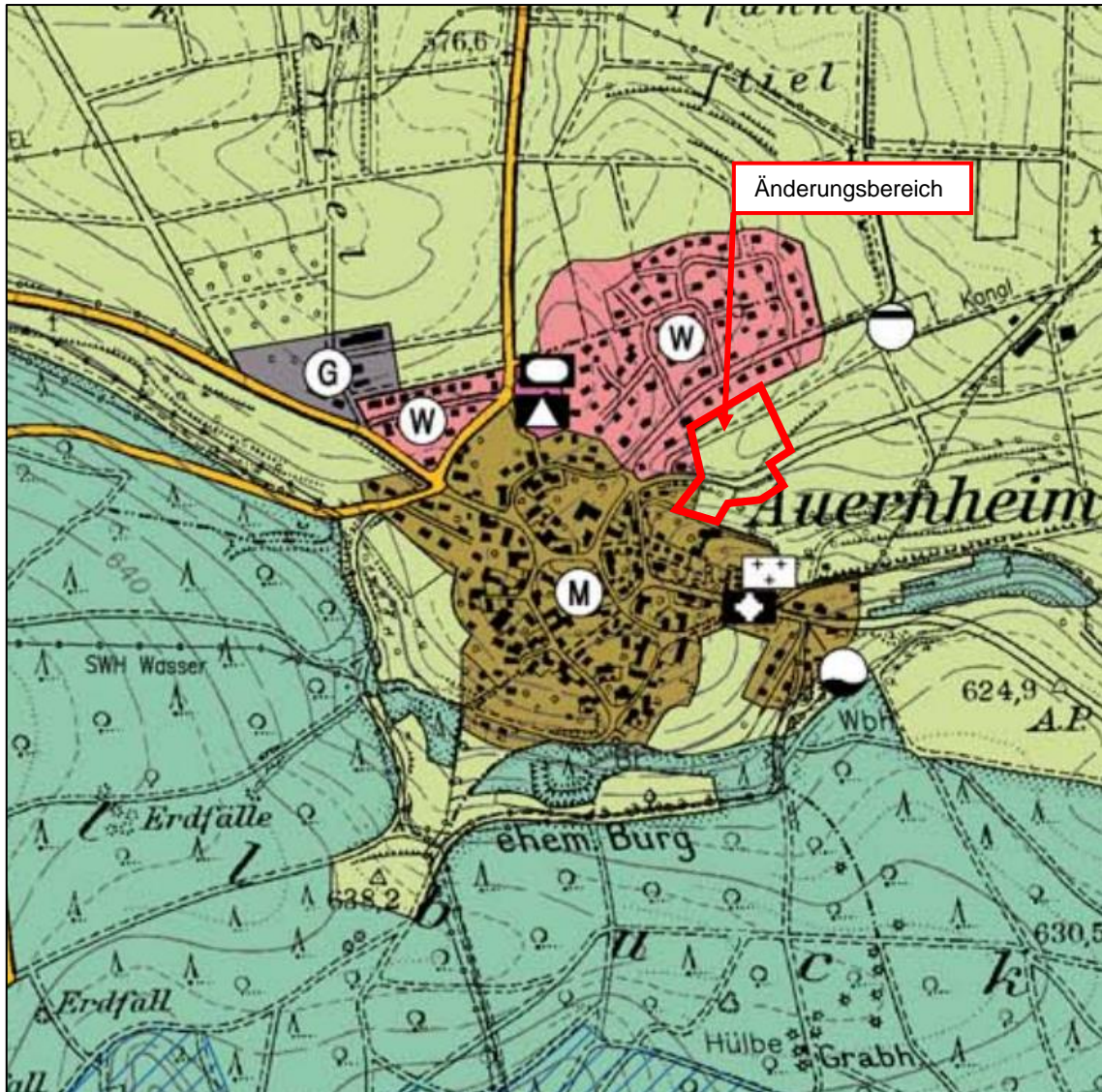


(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Auszug Regionalplanfortschreibung Entwurf vom 22.07.2022, Raumnutzungskarte)

#### 4.2 Flächennutzungsplan der VG Heidenheim-Nattheim

Im geltenden Flächennutzungsplan der VG Heidenheim-Nattheim ist das gesamte Gebiet nahezu als „Außenbereich“, bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, ein kleiner Bereich im Süden ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll im südlichen Bereich als Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Der Änderungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt ersichtlich:



Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim; Flächennutzungsplan 2029 – Auszug-

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans

### 5.1 Zeichnerischer Teil

Im Wesentlichen werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung folgende Bereiche einer Änderung unterzogen (Abbildungen):



Ausschnitt aus dem "Flächennutzungsplan 2029" der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim

(M 1 : 5000), rechtskräftig seit 17.02.2017



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim (M 1 : 5000) in der vorliegenden Fassung der Änderung

Die übrigen Bereiche werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

## 5.2. Flächenbilanz

In der Bilanz ergeben sich daher folgende Änderungen:

Umwidmung „Fläche für die Landwirtschaft“ / „Gemischte Baufläche“ in Wohnbaufläche: ca. 0,98 ha

Ohne Umwidmung: Fläche für die Landwirtschaft -> Fläche für die Landwirtschaft: ca. 0,78 ha

Es wird daher ca. 1 ha umgewandelt.

## 5.3. Umweltbelange

Umweltbericht:

*Der Umweltbericht wird zum Entwurf erstellt.*

*Hier werden die alle Umweltbelange abgehandelt. Dies beinhaltet z.B. auch das Schutzgut „Fläche und Boden“ und damit Belange der Landwirtschaft.*

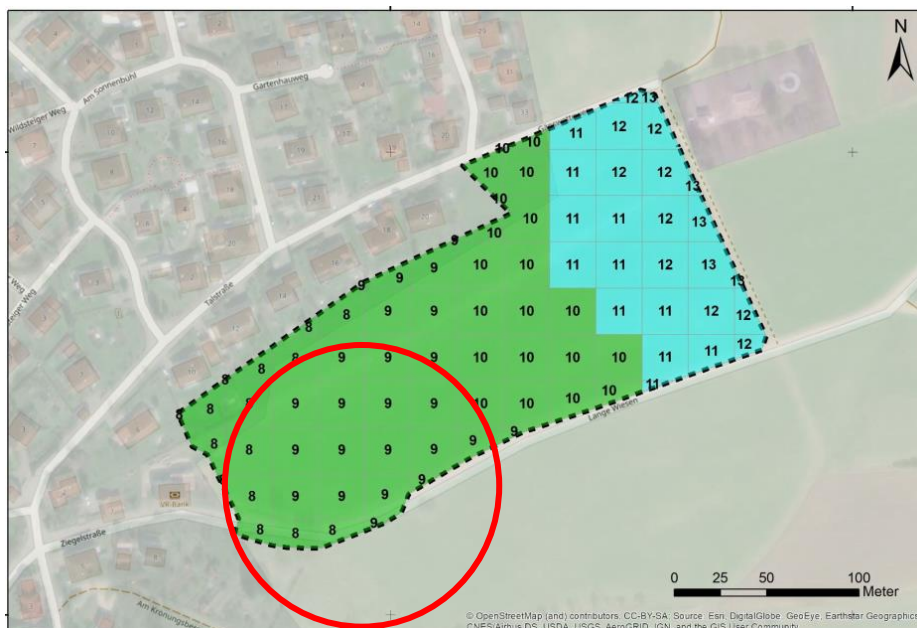
## 5.4. Weitere Belange / Gutachten

Artenschutz:

*Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird zum Entwurf erstellt.*

Geruch:

Der Gemeinde liegt ein Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen vom 11. Januar 2022 für einen Teil des Geltungsbereichs und den nördlichen Flächen vor. Diese Planung im Norden wurde aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht weiterverfolgt. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass für die damaligen geplanten Flächen der Immissionswert für Gerüche in Wohngebieten von 10 % als Anteil der Jahresstunden in weiten Teilen eingehalten werden würde. Nachfolgende Abbildung aus dem Gutachten zeigt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass auch im vorliegenden Plangebiet (südlicher Teil) keine Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeit zu erwarten sind:



Auszug: Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen Gutachten (Plangebiet Südlich der Talstraße II) (Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, rote Markierung)

G:\DATEN\17xx815\B230516\_FNP\_Aend\_Entw.docx